

湛江奥体中心
合作运营合同



签约方：

签约日期：2021 年 月 日

目录

第一章 定义和解释.....	2
第二章 概况、原则和目标.....	4
第三章 运营和维护.....	7
第四章 返还	21
第五章 不可抗力.....	22
第六章 违约责任和终止.....	25
第七章 适用法律和争议解决.....	27
第八章 其他约定.....	28

湛江奥体中心合作运营合同

本《湛江奥体中心合作运营合同》(以下简称“本合同”)由以下双方于 2021 年 月 日在中国湛江市签署:

甲方:湛江市交通投资集团有限公司

(以下简称“甲方”)

法定/授权代表人:

地址:

乙方:

(以下简称“乙方”)

法定/授权代表人:

地址:

甲方和乙方以下合称为“双方”,各自单称为“一方”。

为将湛江奥体中心及周边打造成为粤西地区集运动、旅游、休闲、购物、娱乐为一体的体育休闲地,最具规模的高水平体育赛事中心,高质量大型活动会展中心,甲方已在广州产权交易所有限公司对湛江奥体中心合作运营进行公开招商,乙方经法定程序合法取得湛江奥体中心合作运营资格,双方签订《湛江奥体中心合作运营合同》成立合资公司,在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,依据相关法律法规,达成如下合同条款,以兹共同遵守。

第一章定义和解释

第1条 术语定义

除非本合同另有约定或根据本合同上下文另有要求之外，本合同文本中以粗体字形式体现的词语应具有本合同附件一《定义》所赋予之含义。

第2条 其他特定术语及解释

在本合同中，除非上下文另有规定：

(a) 湛江奥体中心：指位于广东省湛江市坡头区海东新区海湾大桥桥头北侧的奥体中心，总建筑面积 214,172 平方米，包括主体育场（40000 个座位）、体育馆（6300 个座位）、游泳跳水馆（2200 个座位）、综合训练馆（展览面积 17500 平方米）、综合球类馆（1100 个座位）以及配套运动服务设施。

(b) 合作运营：根据本合同及相关协议约定在一定期限内将湛江奥体中心的全部运营及管理权归于合资公司行使。

(c) 开始合作运营日：即双方交接清单签署之日。交接清单签署之日即视为甲方将湛江奥体中心运营管理权及全部资产交付合资公司，合资公司正式运营湛江奥体中心，并作为开始运营日。

(d) 政府补贴方式：开始合作运营的前 10 年，湛江市财政给予运营补贴，其中第 1-5 年每年补贴 1,500 万元，第 6-8 年每年补贴 1,100 万元，第 9 年补贴 900 万元，第 10 年补贴 800 万元。第 6 年（含第 6 年）以后，如果当年净利润（含

政府补贴)超过当年计划补贴金额的,则当年实际补贴金额为计划补贴金额减去超出部分的30%(例如第6年实现净利润1500万元(含政府补贴),第6年计划补贴金额1100万元,则第6年实际补贴金额为 $1100-(1500-1100)\times 30\%=980$ 万元,减少补贴120万元,以此类推)。同时,合作运营期内每年由湛江市财政给予500万元的维修补贴。运营补贴及维修补贴在每年3月31日前由湛江市财政支付给甲方,甲方按考核结果支付给合资公司。

(e) 运营管理方案:合资公司为实现本合同及相关协议的合作目的,在本合同及相关协议签署时,乙方向甲方提交湛江奥体中心运营管理方案,该运营管理方案经甲乙双方盖章确认后,作为本合同及相关协议附件,对乙方具有法律约束力,乙方在本合同及相关协议履行期间,应严格完成运营管理方案下的义务。

(f) 运营管理方案/考核依据:合资公司在合作运营管理湛江奥体中心期间,每年11月15日前向甲方提交合资公司合作运营湛江奥体中心下一自然年度的具体运营管理方案。该方案经甲乙双方盖章确认后,对乙方具有法律约束力,作为甲方当年对合资公司运营成果的考核依据。

(g) 为本合同之所有目的,除本合同另有明确规定,(1)本合同中词语“不低于”、“不高于”、“不超过”、“以上”、“以下”、“以内”和“届满”包括本数,“低于”、“高于”、“过”、“超过”和“以外”不包括本数;(2)本合同中词语“之日前”、“之日起”应视为包含当日,“之

日后”应视为不包含当日；(3) 本合同中词语“包括”应视为跟随“但不限于”，无论事实上是否跟随该等词语或具有相似含义的词语，以及(4)所有本合同引用条款、附件和附表指本合同的条款、附件和附表，各附件、附表构成本合同不可分割的一部分，提及本合同时均含指各附件和附表。

(h) 所有本合同引用条款、序言和附件指本合同的条款、序言和附件；各附件构成本合同不可分割的一部分，提及本合同时均含指各附件；

(i) 本合同各条款标题仅为识别和索引之目的，不应用于解释或阐释本合同；

(j) 无论本合同有何其他规定，本合同中提及的适用法律均包括之后对该等适用法律不时的修改、变更、增补或重订之文本；

(k) 在本合同项下，如可行使某项权利的日期为非工作日，则可在该日期后的首个工作日行使该项权利；如应当履行某项义务的日期为非工作日，则应在该日期后的首个工作日履行该项义务；

(l) 在本合同中提及的日期指公历日，在本合同中提及的时间指北京时间；

(m) 在本合同中提及的政府部门指湛江市政府相关职能部门。

第3条 合同构成

双方签订本合同，其附件包括：《湛江奥体中心运营管理方案》。

第二章概况、原则和目标

第4条 湛江奥体中心合作运营

4.1 采取成立合资公司合作运营模式

甲方与乙方成立合资公司，合资公司注册资本为人民币1000万元，双方各出资500万元，各占50%股权。未经甲方同意，乙方不得转让其股权。

4.2 合资公司法人治理结构

(a) 股东会由甲方和乙方成立，是合资公司的最高权力机构。股东会会议作出的决议，应当经全体股东一致同意通过。

(b) 合资公司董事长（法定代表人）由乙方推荐人选担任。

(c) 合资公司成立董事会，董事会由5名董事组成，董事会成员均由股东会选举产生。其中，2名董事由甲方推荐的人选担任，另外3名董事由乙方推荐的人选担任。董事会设董事长1名，由乙方推荐人选担任。董事任期届满需要推荐新董事的，则推荐原则不变。董事和董事长任期三年，经股东会依照章程进行推选，可以连选连任。

针对以下重大事项，须征得甲方同意或经董事会一致同意通过时，方可作出有效的董事会决议：

(i) 对公司章程或股东协议(如有)的任何修改；

(ii) 合资公司增加或减少其注册资本，或改变其股权结构；

(iii) 合资公司在全年预算以外向第三方借款或贷款，单笔金额超过人民币伍拾万(500,000)元或累计金额超过人民币壹佰万(1,000,000)元；

(iv) 对合资公司全部或实质性财产的资产处置（包括但不限于资产出售、抵押和质押等担保、授权使用等）及公司与其他经济组织的合并或联合；

(v) 合资公司清算或解散；

(vi) 合资公司派发或支付股利；

(vii) 对合资公司董事、高级管理人员或职员有任何贷款或担保。

(d) 合资公司不设监事会，设监事2名，均由股东会选举产生，双方各推荐1名担任。

(e) 合资公司设总经理1名、副总经理2名，总经理由董事会聘任乙方推荐的人选担任，副总经理由双方各推荐1名担任。合资公司设财务负责人1名，财务负责人由甲方推荐的人选担任。

(f) 甲方享有作为股东所享有的对合资公司经营管理的知情权，有权取得合资公司财务、管理、经营、市场或其它方面的信息和资料，有权向合资公司管理层提出建议并听取管理层关于相关事项的汇报。合资公司应在每季度或者年度结束后向甲方提交季度、年度财务报表、审计报告、工作总结及工作计划。

(g) 合资公司股东会、董事会、监事、经营管理层等组织机构的产生方法、职权、议事规则及具体决策管理程序等事项由合资公司章程予以具体规定。

4.3 合作运营范围

包括湛江奥体中心主体育场（40000 个座位）、体育馆（6300 个座位）、游泳跳水馆（2200 个座位）、综合训练馆（展览面积 17500 平方米）、综合球类馆（1100 个座位）以及配套运动服务设施。

4.4 合作运营期限

合作运营期限为 25 年，自双方交接清单签署之日起开始合作运营。合作运营期限届满后，在符合届时适用法律规定的前提下，乙方在同等条件下具有优先权，双方经协商一致经湛江市人民政府同意可延长本合同期限。

第5条 基本原则

双方同意，湛江奥体中心的合作运营按照如下基本原则予以推进：

(a) 合资公司享有在合作运营期内（即从开始运营日起算至合作运营期限届满之日为止的期间）按照本合同约定合作运营湛江奥体中心的权利。如果出现湛江奥体中心产权转让或资产划转情形，甲乙双方需另行商议。

(b) 带有“湛江奥体中心”、“湛江奥林匹克体育中心”相同或类似字样的字号、商标（包括图形、文字、声音等）和域名归甲方所有，但合资公司在合作运营期间可以合法合理合规无偿使用，合资公司有义务维持上述品牌、声誉，并

使其处于良好的状态。除上述知识产权之外，合资公司为运营湛江奥体中心在运营中产生的知识产权均归合资公司所有。

(c) 合资公司在湛江奥体中心合作运营期内有权按照本合同约定对湛江奥体中心进行运营，并按照本合同约定取得湛江奥体中心的全部运营收入。

(d) 甲方可为湛江奥体中心的运营争取政府各项相关优惠政策及举措。甲方应协调当地政府在法律允许的范围内给予合资公司最大程度的税费优惠及减免，包括但不限于水费、电费、燃气费（该等费用由甲方协调政府部门给予价格优惠）。甲方尽力同湛江市相关政府部门及其他有关单位协调，为湛江奥体中心创造宽松的经营环境，维护合资公司的合法权益，但不承担本约定的违约责任。若本条所述相关优惠政策及举措未能实现，甲方对此不承担任何违约责任。

(e) 合资公司利润分配按公司章程有关规定执行。

第6条 基本目标

甲方和乙方明确知晓并理解其在湛江奥体中心合作运营过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并承诺其有能力确保达到下述约定之目标：合资公司保证在合作运营期内，湛江奥体中心各场馆均正常对外开放，场馆设施均获得正常的维护和保养，因此支出的管理、运营成本由合资公司承担。合资公司在合作运营期间应接受甲方的考核监督，严格履行双方确认的运营管理方案及考核指标。合资公司在合作运营期限到期后，应按约定将湛江奥体中心归还甲方管理使用。

第三章运营和维护

第7条 运营的内容

场馆的所有管理过程中，合资公司拥有如下管理权益，并按照本合同的约定取得湛江奥体中心运营的全部收入，甲方在必要情况下支持和协助合资公司开展招商、活动、赛事以及管理等事宜。管理权益内容包括但不限于以下：

(a) 招商权；

(b) 广告权和无形资产(广告位租赁、包厢租赁、文化体育赛事、活动冠名权及赞助)运营权；

(c) 湛江奥体中心(含各场馆、商业物业、停车场等及其附属设施)的运营权、出租权、管理权、使用权；

(d) 文化体育赛事、活动、展览的开发、承办、营销推广、票务销售等权利；

(e) 运营项目的价格和收费标准制定权(国家政策规定的除外，指包括但不限于需经法定听证程序确定定价等情形)。

(f) 其他与运营相关的权利。

第8条 运营期

8.1 运营方案

乙方在本合同签署前5日内，应就湛江奥体中心运营管理方案以书面形式向甲方提交。该运营管理方案应涵盖合资公司合作运营的全部期间，方案内容应具备实际可行性及可量化性，具体方案约定如下：

为规范合资公司合作运营湛江奥体中心，对合资公司运营效果进行客观有效的评价。结合甲乙双方确定的下述湛江奥体中心运营管理方案的要求，对 2022 年度至 2026 年度进行运营考核，2027 年及以后年度由甲方同合资公司另行商议运营管理方案和考核办法，并报甲方同意后实行：

(a) 运营考核内容为活动场次考核、设备设施维修保养及保障工作考核、人流量考核三部分，总分为 100 分，其中活动场次考核占 30 分、设备设施维修保养及保障工作考核占 30 分、人流量考核占 40 分。

(b) 活动场次考核指标和评分标准如下：

序号	活动类型	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	分值	评分标准
1	国际级/国家级赛事	4	4	4	4	4	20	国际级/国家级赛事为国家体育总局备案赛事或相应赛事。每少 1 场扣 5 分，扣完为止。
2	省/市/区级赛事	10	12	12	13	15	30	省/市/区级赛事为省市区体育局（含协会等）各类赛事。每少 1 场扣 3 分，扣完为止。
3	各类演艺活动	4	4	4	4	4	20	各类演艺活动为公安部门安全许可演出活动。每少 1 场扣 5 分，扣完为止。
4	企业活动	30	32	34	36	38	20	每少 1 场扣 1 分，扣完为止。

5	会展活动	4	4	4	5	5	10	场地使用面积 3000 平方米以上为 1 场。每少 1 场扣 2.5 分，扣完为止。
合计		52 场	56 场	56 场	62 场	66 场	100 分	

按考核实际得分×30%即为本项得分。

(c) 设备设施维修保养及保障工作（含大、中、小修）
的考核指标和评分标准如下：

序号	项目	描述	分值	评分细则
1	制定计划	每年 1 月底前制定包含强电、弱电、暖通、给排水、消防、土建、钢结构、绿化、保洁等专业的设备设施维护保养计划	5	1、每年 1 月底必须完成制定计划并报甲方，每超时一天扣 0.5 分； 2、每缺少一个专业扣 1 分； 3、计划不完整每项扣 1 分。
2	绿化养护	做好室外绿化及足球场的绿化养护工作，确保绿化美观整洁	10	1、每出现一次 12345 有效投诉并导致行政处罚的，扣 1 分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣 1 分； 3、绿化成活率不应低于 93%，否则每低于 1%扣 1 分。
3	日常保洁	做好场馆内外日常保洁和消杀工作，确保环境卫生干净整洁	10	1、每出现一次 12345 有效投诉并导致行政处罚的，扣 1 分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣 1 分

4	强电	做好配电柜、配电箱、配电线路、电缆、照明器具、开关、插座、防雷接地、电梯等强电设施的维护保养工作	10	1、未按计划或要求进行维护保养，每发现一项扣1分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣1分。
5	弱电	做好视频监控、灯光控制、音响控制、公共广播、扩声广播、网络等弱电设施的维护保养工作	10	1、未按计划或要求进行维护保养，每发现一项扣1分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣1分。
6	暖通	做好风机、锅炉、换热器、水泵、散热器、冷却塔、冷水机组、水泵、空气处理机、风机盘管等暖通设施的维护保养工作	10	1、未按计划或要求进行维护保养，每发现一项扣1分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣1分。
7	给排水	做好水泵、水箱、水池、管道、阀门等给排水设施的维护保养工作	10	1、未按计划或要求进行维护保养，每发现一项扣1分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣1分。
8	消防	做好自动报警、消防喷淋、防排烟、消防水炮、气体灭火装置、消防联动等消防设施的维护保养工作	10	1、未按计划或要求进行维护保养，每发现一项扣1分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣1分。
9	钢结构	做好各场馆钢结构的防锈防腐、防火处理、变形监测及其他维护保养工作	10	1、未按计划或要求进行维护保养，每发现一项扣1分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣1分。

10	土建及其他	做好道路、外墙、橡胶地板、天花吊顶以及各种体育工艺设施的维护保养工作	10	1、未按计划或要求进行维护保养，每发现一项扣1分； 2、甲方或其他上级部门检查发现一次问题扣1分。
11	亮化美化	按甲方要求每天晚上19:00-6:00开启路灯及室外公共照明，此外，重大节假日期间每日19:00-23:00开启各场馆的泛光照明。 (若政府另行安排时间，则相应调整)	5	未按要求开启，每次扣1分。

按考核实际得分 $\times 30\%$ 即为本项得分。扣分按照每项内容各自的总分分值作为扣分封顶值。

(d) 人流量考核

乙方对每年活动人流量进行统计，甲方有权监督人流量统计数据的有效性、准确性，并按照当年统计人流总数 $\div$ 当年人流量考核指标 $\times 40$ 分计算本项得分。每年人流量考核指标如下：

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	备注
人流量 (人次)	80 万	100 万	120 万	140 万	150 万	第六年开始每年递增10万人次以上

(e) 以上3项得分相加即为考核总分。

(f) 甲方每年对合资公司考核一次，考核得分作为支付运营补贴的依据，考核得分 90 分及以上，全额支付，考核得分低于 90 分，按得分比例进行支付（例如若考核得分为 85 分，则按照当年运营补贴的 85% 支付）。乙方保证每年考核得分不低于 80 分（不可抗力造成的影响除外）。

(g) 本运营考核标准在执行过程中如有不合理事项，乙方有权提出经甲方同意后双方进行修订、调整，并按新的标准执行。

(h) 合资公司在合作运营湛江奥体中心期间，应在每年 11 月 15 日前向甲方书面提交湛江奥体中心下一自然年度的具体运营方案，甲方应于每年 12 月 10 日前盖章确认。

8.2 交接及正式运营

(a) 合资公司成立后 10 日内，双方应就交接的标准及进度制定书面文件，并指派专人负责办理交接清点事宜。

(b) 双方交接的内容应包括但不限于湛江奥体中心的证照、合同、图纸、财务资料、物品清单、设备设施清单等，但交接过程中甲方仍享有湛江奥体中心的运营管理权。双方未能就交接标准达成一致，以甲方制定的标准为准。

(c) 交接标准确认后三十日内双方应完成全部交接事宜，双方交接完成后应制作书面交接清单并分别加盖公章。

(d) 双方同意上述交接清单签署之日即视为甲方将湛江奥体中心运营管理权及全部资产交付合资公司，合资公司正式运营湛江奥体中心，并作为开始合作运营日。若因乙方原因不配合交接或不办理交接手续导致未能在约定期限完成

交接的，甲方有权视为乙方对交接程序及内容及正式合作运营湛江奥体中心无任何异议。

8.3 移交标准

湛江奥体中心移交的标准应符合 8.2 条约定的交接标准。移交时湛江奥体中心的全部场馆资产均应当能够正常运行和使用，功能完备，移交的相关文档资料原件（若有）完整、真实。

8.4 运营移交内容

甲方应当在交接开始后将属于湛江奥体中心的设施设备物资及场馆资料信息一并移交给合资公司，由合资公司管理及使用，并保证其质量和数量符合使用要求。移交内容包括但不限于以下：

- (a) 湛江奥体中心设施及在使用并且留存于项目的办公设备等若干物资；
- (b) 与湛江奥体中心相关的一切合同、图纸、文件、资质证明、资料、数据等文档的原件及电脑软件等，包括各种设施设备购买时自带的软件及其他相关资料；
- (c) 湛江奥体中心的维护维修资料；
- (d) 所有承包商、制造商和供应商提供的尚未期满的质量保修书、担保及保证，以及所有的保险单、暂保单及保险单批单等与项目设施有关的其他担保、保证及保险凭证；
- (e) 与湛江奥体中心运营和维护有关的所有技术及其知识产权。如果甲方不拥有该等技术知识产权，则应向合资公司移交其使用权。

8.5 现有人员安置

本合同签署后、正式移交前，甲方须提供湛江奥体中心现有的全部人员资料信息（包括但不限于组织架构及分工、人员履历、薪资待遇、劳动/劳务合同等），合资公司将根据全部安置原则及市场化岗位匹配原则，制定人员配置方案，现有的全部人员均由合资公司重新签订劳动合同，甲方需帮助合资公司对现有湛江奥体中心工作人员进行科学、合理的岗位安置。

8.6 已签署合同处理

甲方需将湛江奥体中心已签署的合同完整移交给合资公司。开始运营日之后，对原甲方及其子公司湛江交投奥体中心运营管理有限公司在运营湛江奥体中心期间签署的尚未履行完毕的合同，由甲方和合资公司共同确认，并告知合同相对方，明确继续履行和承担义务的主体。合资公司同意继续履行，并实际承担原合同中甲方义务。合同不再履行（包括但不限于终止、解除、履行完毕等）的，由合资公司自行决定后续处理方式。

开始运营日之后，合资公司因运营管理湛江奥体中心（包括交付日之后尚未履行完毕的合同因合资公司继续履行而产生）与第三方产生的债权债务均由合资公司自行承担并处理。

8.7 设备设施的维护、维修及维修补贴

(a) 开始合作运营日之后，合资公司在合作运营管理期间，负责对湛江奥体中心设备设施及相关物品进行日常维护

及维修（含大、中、小修），保障设备设施及相关物品的完好性和原有性能的实用性。特别是湛江奥体中心涉及的消防排烟系统、高低压电力系统、空调系统、照明系统、给排水系统、监控系统等核心设备系统的设备完好性及功能完好性。

(b) 合资公司应定期排查检修，及时发现问题，如因合资公司原因（包括但不限于未能按时排查检修、发现故障后未能及时维修或上报、维修操作错误等）导致设备设施损坏的，则由此造成的一切更换及维修费用均由合资公司自行承担。

(c) 设备设施的维修，合资公司每年编制维修计划，维修费用在合作运营期 25 年内每年由湛江市财政给予 500 万元的维修补贴解决，在每年 3 月 31 日前由湛江市财政支付给甲方，甲方按考核结果支付给合资公司。

8.8 政府运营补贴

为培育市场，自开始合作运营的前 10 年，湛江市财政给予运营补贴，其中第 1-5 年每年补贴 1,500 万元，第 6-8 年每年补贴 1,100 万元，第 9 年补贴 900 万元，第 10 年补贴 800 万元。第 6 年（含第 6 年）以后，如果当年净利润（含政府补贴）超过当年计划补贴金额的，则当年实际补贴金额为计划补贴金额减去超出部分的 30%（例如第 6 年实现净利润 1500 万元（含政府补贴），第 6 年计划补贴金额 1100 万元，则第 6 年实际补贴金额为 $1100 - (1500 - 1100) \times 30\% = 980$ 万元，减少补贴 120 万元，以此类推）。运营补贴在每年 3 月 31 日前由湛江市财政支付给甲方，甲方按考核结果支付

给合资公司。

8.9 特别约定

本合同约定的政府运营补贴和维修补贴方案已获得湛江市相关部门的审批通过。如在合作运营期内，政府财政补贴未按时足额到账或者因其他原因减少补贴的，应由甲方负责向合资公司先垫付运营和维修补贴或支付补贴的差额，合资公司保证湛江奥体中心的正常运营。

第9条 升级改造投资

自开始合作运营日起一年内，乙方负责单方投入资金人民币贰仟万元整（2000 万元）对湛江奥体中心部分设施设备（室外 LED 大屏、智慧体育设施等）进行改造。该 2000 万元投资是乙方获得本次合作运营的先决条件，不属乙方对合资公司的增资，乙方投入资金后，甲乙双方仍然保持各占 50% 的股权比例不变。

乙方应于合作运营日起 60 日内将 2000 万元转入甲乙双方共同监管的共管账户，升级改造计划及资金的使用均需经甲方批准后方可实施。如乙方逾期未足额将升级改造投资款转入甲乙双方共同监管的共管账户，每逾期一日，应向甲方支付欠付金额万分之五的违约金，逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同，解散合资公司，且乙方应向甲方支付人民币伍佰万元整（500 万元）的违约金。违约金不足以弥补甲方因此造成的损失，乙方仍需补足。

第10条 双方在运营期的权利和义务

10.1 甲方的权利和义务

(a) 在合作运营期内,甲方应承担房产税和土地使用税;甲方应协调当地政府在法律允许的范围内争取给予合资公司最大程度的税费优惠及减免,包括但不限于水费、电费、燃气费。甲方尽力与湛江市相关政府部门及其他有关单位协调,为湛江奥体中心创造宽松的经营环境,维护合资公司的合法权益,若本条所述相关优惠政策及举措未能实现,甲方对此不承担任何违约责任。

(b) 协助支持合资公司,合作运营期内争取承接重要的文化体育类赛事或活动;对合资公司的正常运营管理应予以必要的协助,包括但不限于证照办理,活动审批等。

(c) 协助合资公司对湛江奥体中心进行国内和国际推广。

(d) 积极协调周边交通设施的保障。

(e) 对于合作运营期内遇到突发事件给予必要的应急协助和相关的资源调配。

(f) 若湛江奥体中心在合资公司运营期间,涉及到需要取得政府对相应赛事及活动的专项补贴及费用,则甲方为合资公司提供必要的协助。赛事及活动的专项补贴及费用均不能冲抵湛江市财政拨付的运营和维修补贴。

(g) 甲方积极协助合资公司申请国家、省对于场馆的各项相关的补贴或其他的优惠,各项相关的补贴或其他优惠均不能冲抵湛江市财政拨付的运营和维修补贴。

10.2 乙方的权利和义务

(a) 乙方在合作运营期内应争取承接重要的文化体育类赛事或活动,应尽力争取承接国际/国内/省/市级运动会、

赛事、活动，并在市场化运作基础上，提供专业赛事期服务。

(b) 合作运营期内湛江奥体中心所产生的各项收益归合资公司(包括但不限于广告位租赁、包厢租赁、商铺租赁、场馆冠名、场馆合作伙伴、文化体育赛事、活动冠名权及赞助、票务销售等收益部分)。

(c) 乙方应保证湛江奥体中心在合作运营期限内正常运营，其中公共体育设施在保证场馆市场化运营的基础上，应保证每年不少于 330 天对外开放，并需按以下约定提供相应天数的市民免费开放日，但由于超出正常预期值台风、暴雨等特殊反常气候及不可抗力的其他因素除外。

免费开放标准		
免费日期	免费时段	免费人群
国庆节(10月1日-3日)	9:00至16:00	全民
春节(除夕、初一、初二)		
清明节		
五一劳动节		
端午节		
中秋节	全天	全民
全民健身日(8月8日)		
根据政府及相关职能部门需要承办的各类公益活动 (不高于30天)	全天	全民

(d) 合资公司应在合作运营期限内，保证湛江奥体中心的各项建筑物、构筑物及其附属设施的各项保险(包括但不

限于财产一切险、公众责任险等)持续投保,并在投保单上注明湛江市交通投资集团有限公司为共同被保险人。

(e) 乙方对本合同约定的合资公司义务的履行对甲方承担连带责任。

第11条 知识产权归属和维护

包括“湛江奥体中心”、“湛江奥林匹克体育中心”相同或类似字样的字号、商标(包括图形、文字、声音等)和域名归甲方所有,但合资公司可以在合作运营期间合法合理合规无偿使用;除上述知识产权之外,合资公司为运营湛江奥体中心在运营中产生的知识产权均归合资公司所有。

第四章 返还

第12条 返还前的过渡期及安排

12.1 过渡期

过渡期系指合作运营期届满之日前六个月至运营期届满之日的期间,主要是解决合作运营期届满后湛江奥体中心返还的相关事宜。

12.2 返还前的安排

甲方和乙方应在合作运营期届满之日前的六个月内共同制定《返还标准和安排》,包括湛江奥体中心返还的详细程序的实施和须进行检查、测试的湛江奥体中心资产的清单。

12.3 返还的内容

乙方及合资公司应在运营期满之日起十日内或因其他

原因终止合作运营之日起一个月内无偿向甲方移交与湛江奥体中心相关的下述事项（包括但不限于）：

（a）湛江奥体中心主体结构及设备设施的良好、完整现状，包括但不限于湛江奥体中心原有的及乙方投入改造的全部场地设备设施等；

（b）湛江奥体中心的运营权及控制权，包括但不限于管理团队人员的更换、湛江奥体中心相关的人员信息、财务文件及信息、相关密码、钥匙、物资等动产及不动产等；

（c）与湛江奥体中心相关的行政审批文件原件、证照、印章；

（d）与湛江奥体中心相关的合同、图纸、文件、证明、资料、数据、报表、财务全部账本、账册等文档的原件；

（e）甲方和乙方制定的《返还标准和安排》中列明的其它实物和资料。

12.4 返还的费用

甲方、乙方应各自承担因返还而产生的费用。

12.5 逾期返还的责任

如乙方或实际受乙方控制的合资公司逾期未返还上述应返还的内容的，每逾期一日，乙方应向甲方支付违约金人民币伍万元整。

第五章 不可抗力

第13条 不可抗力

13.1 不可抗力事件

本合同所指的“不可抗力事件”是指本合同生效日期之后出现的，使得任何一方不能履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是本合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况或即使可以预见但不能避免并不能克服的情况，包括：

- (a) 地震、地面沉降、地面上的升、洪涝、干旱、水灾、火灾、山崩、火山喷发、陨石或天体撞击或其他天灾；
- (b) 暴风雪、暴风雨、台风、龙卷风、雷电或其他灾害性天气；
- (c) 流行病、饥荒或瘟疫；
- (d) 恐怖活动或恐怖事件；
- (e) 战争、敌对状态（不论宣战与否）；
- (f) 侵略、外国敌军的行动、叛乱、暴动、暴乱、武装冲突或军事行动、内战、紧急状态；
- (g) 全国性、地区性或行业性罢工；
- (h) 化学、电离辐射、核原料、核废料或有害放射性爆炸造成的辐射污染；
- (i) 其他符合不可抗力的事件。

以上不可抗力认定标准按国家相关规定执行。

13.2 不可抗力事件引起的中止履行

任何一方由于出现不可抗力事件使该方不能全部或部分履行其本合同项下的义务时，该方应有权中止履行本合同项下的义务。对于因为任何不可抗力事件的发生或存在而造

成的任何损失、损害、成本、花费和索赔，任何一方均无须以任何方式向其他方承担责任。

13.3 不可抗力的通知

声称受到不可抗力事件影响的一方应在知道不可抗力事件之后及时并不迟于 15 日内书面通知其他方并详细描述不可抗力事件的发生情况和可能导致的后果，包括该不可抗力事件发生的日期和预计停止的时间，以及对该方履行在本合同项下义务的影响，并在其他方合理要求时提供证明。

13.4 费用和时间表的修改

(a) 发生不可抗力事件时，双方应根据本合同规定各自承担不可抗力事件对其造成的损失。

(b) 如果声称遭受不可抗力事件影响的一方已履行了第 13.3 条的通知程序，则本合同中规定的履行某项义务的任何期限，经受到影响的一方请求，可根据不可抗力事件对履行该项义务产生影响的相同时间相应顺延。

13.5 减少损失的责任和协商

(a) 受到不可抗力事件影响的一方应尽合理的努力减少不可抗力事件的影响，包括根据该等措施可能产生的结果支付合理的金额。双方应协商制定并实施补救计划及合理的替代措施以消除不可抗力事件带来的影响，并决定为尽量减少不可抗力事件的影响给每一方带来的损失应采取的合理的手段。

(b) 声称受到不可抗力事件不利影响的一方在不可抗力事件消除之后应尽快恢复履行本合同项下的义务。

13.6 不可抗力事件造成的终止

如果不可抗力事件给湛江奥体中心造成实质性损害,使本合同的履行受到实质性不利影响,并且,该项损害无法通过保险得到赔偿或者保险赔款额低于修复损害总支出的 70%,则双方应努力就如何修复湛江奥体中心继续履行本合同的条件达成一致。如双方就如何修复湛江奥体中心及继续履行本合同达成一致,则双方应遵守达成一致的处理办法。除上述情况外,如果任何不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间自该不可抗力事件发生日起连续超过 90 日,双方应协商决定继续履行本合同的条件或者同意终止本合同。如果自不可抗力事件发生后 180 日之内双方不能就继续履行的条件或提前终止本合同达成一致意见,任何一方有权向其他方发出终止通知,终止本合同。

第六章 违约责任和终止

第14条 违约责任

14.1 违约事件

除本合同另有约定外,若任何一方当事人出现如下情况,视为该方违约:

(a) 一方不履行、不完全或者错误履行本合同项下义务(包括但不限于其声明、保证和承诺的义务);

(b) 一方在本合同中向其他方作出的声明与保证被证明为虚假、不真实、有重大遗漏或有误导;

(c) 违反本合同的其它约定而构成违约的其他情形。

(d) 乙方连续两年运营考核得分低于80分(不含80分)。

(e) 若出现甲方未能向合资公司先垫付运营和维修补贴以及补贴差额的情况下，应视为甲方违约。

14.2 违约责任

除本合同另有约定外，若一方违约，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

(a) 暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行。守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

(b) 要求违约方限期改正；

(c) 要求违约方赔偿守约方因本合同发生的所有成本及费用并赔偿守约方的所有损失（包括律师费、公证费、诉讼费用等）；

(d) 按照适用法律和本合同规定的可解除本合同的情形，守约方可单方面发出书面通知要求解除本合同，本合同于解除通知书发出之日起终止。

(e) 除本合同另有约定外，若乙方未能按照本合同约定履行运营湛江奥体中心的义务，或未能按照本合同约定履行自身其他约定义务的，则甲方有权终止乙方的合作运营权限，同时要求乙方向甲方承担违约责任，并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

(f) 若出现甲方未能向合资公司先垫付运营和维修补贴以及补贴差额的情况下，应视为甲方违约，甲方应当承担违

约责任，并赔偿由此给乙方造成的一切损失。

14.3 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力事件造成的无法履行的情形的，则不构成该方违约。

第15条 终止

15.1 提前终止的情形

除本合同另有约定外，本合同存在下述情形下的提前终止：

(a) 双方协商一致终止；

(b) 乙方违反本合同规定，甲方根据本合同和/或法律规定解除本合同；

(c) 甲方违反本合同规定，乙方根据本合同和/或法律规定解除本合同；

(d) 根据本合同第 13.6 条规定，因不可抗力事件造成的本合同终止；

(e) 因其他事项导致本合同目的无法实现而造成的本合同终止；

第七章 适用法律和争议解决

第16条 适用法律

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决适用正式颁布且现行有效的中国法律和法规。

第17条 争议解决

17.1 协商

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先努力通过友好协商解决。本合同一方将存在的争议以书面方式通知其他方后，双方应在保密和不损害双方原有权利义务的基础上立即就该等争议开始友好协商。除非本合同另有明确约定，如果在发出争议通知后 30 个工作日内或双方届时书面同意的更长期间内无法以此种方式解决该争议，则应根据以下第 17.2 条规定处理该争议。

17.2 诉讼

如任何争议在发出争议通知后 30 个工作日或双方届时书面同意的更长期间内仍未能通过友好协商得以解决，或任何一方在上述友好协商预定开始之日后的 30 个工作日或双方届时书面同意的更长期间内拒绝进行友好协商或持续拖延进行友好协商，则，在适用法律允许的范围内，本合同任何一方可以将争议提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

17.3 争议解决期间的履行

除非本合同另有规定，在就争议、分歧或索赔提起诉讼以后，直至法院作出最终裁判之前，争议双方应继续履行其在本合同项下的义务并继续享有其在本合同项下的权利（与争议事项有关的义务和权利除外）。

第八章其他约定

第18条 保密

任何一方或其雇员、承包商、顾问或代理人（以下简称

“接收方”)自其他方(以下简称“披露方”)获得的所有资料 and 文件(不论是财务、技术或其他方面),如果尚未公布或公开即应保密,未经披露方事先书面同意,在本合同履行期间以及本合同终止之日起5年期间不得向任何第三方透露或公开,但是以下情况除外:

(a) 并非因接收方违反本合同项下义务而成为公开可获得的信息;

(b) 接收方以不违反保密义务的方式从第三方已经取得的信息;

(c) 接收方独立开发的信息;

(d) 按照适用法律法规或有权政府部门、法院、仲裁庭或被认可的证券交易所要求或为审计或财务报表中的披露目的而进行披露的信息。

本条规定在本合同终止后仍然有效。

第19条 合作、预先警告义务

双方应相互合作以达到本合同的目的,并应善意地行使和履行各自在本合同项下的权利和义务。在不限制前述总体规定的前提下,双方同意:

(a) 除本合同另有约定外,当一方要求取得其他方的同意时,被要求方应在10日或其它合理所需的时间内给予同意或批准,而不可以无理拒绝或迟延给予该等同意或批准;

(b) 如果任何一方获悉的任何事件或情形属于:

(i) 经该方合理预计将对任何一方履行其本合同项下的义务的能力造成重大不利影响的事件或情形;及

(ii) 合理预计其他方不可能获悉该事件或情形；

该方应尽快将该事件或情形通知其他方。

第20条 通知

20.1 通知和联系方式

根据本合同发出的任何通知应当采用书面形式，可以通过专人送达或信函邮寄或传真发送到本合同双方的以下地址/号码或者该方将来以书面形式通知其他方的某个其他地址/号码：

湛江市*****

地址：[*]

收件人：[*]

传真号码：[*]

地址：[*]

收件人：[*]

传真号码：[*]

20.2 送达

任何此类通知应当发往以上写明地址的双方，并且必须包含充分的索引和/或特定信息，令其与本合同主要事项一致，容易识别。如果通过专人送达，这类通知在接收时即应视为已经送达；如果通过传真发送，这类通知在发出之日即应视为已经送达；如果通过信函邮寄方式发送，这类通知在发出之日后5个工作日即应视为已经送达。

20.3 通讯地址信息的适用

双方当事人于 20.1 条确定的通讯地址可用于双方履行合同过程中各类通知、协议以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。该通讯地址是人民法院向送达司法文书及其他书面文件的有效地址。如本合同任何一方的通讯地址发生变化，应在通讯地址变更后 3 日内通过书面方式通知对方，未在上述期限内通知的，其他方按本合同所载资料向该方发送所有通知或文书，视同送达。

第21条 不弃权

任何一方均不被视为放弃本合同中的任何条款，除非该方以书面形式作出放弃。任何一方未坚持要求对方严格履行本合同中的任何条款，或未行使其本合同中规定的任何权利，均不应被视为对任何上述条款的放弃或对今后行使任何上述权利的放弃。

第22条 可分割性

如果本合同任何条款不合法、无效或不能执行，或者被任何有管辖权的法院宣布为不合法、无效或不能执行，则

(a) 其他条款仍然有效和可执行；并且

(b) 双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换，使之合法、有效并可执行，并且这些修改或更改应尽可能平衡双方之间的利益。

第23条 本合同的一致性

本合同相关附件条款的解释应与本合同保持一致。如果本合同相关附件与本合同出现矛盾或不一致的地方，则应以

本合同为准。

第24条 补充和修改

本合同未尽事宜，由双方另行协商签订补充协议。本合同任何修改、补充或变更应当采用书面形式，并在双方法定代表人（或授权代表）签署并加盖公章之日起生效。

第25条 生效

本合同自本合同双方当事人的法定代表人（或授权代表）签署并加盖单位公章之日起生效。

第26条 文本

本合同中文正本一式捌份，甲方、乙方各持肆份，每份具有相同效力。本合同附件与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《湛江奥体中心合作运营合同》的签字页)

甲方: (盖章)

法定代表人或授权代表人 (签字):

日期:

乙方: (盖章)

法定代表人或授权代表人 (签字):

日期: